

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月11日提出  
大口(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社愛一はらしな鑑定	
大口(県)-1	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士	原科 篤
鑑定評価額	9,390,000 円		1㎡当たりの価格	72,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月8日	(6) 路線価	[令和5年1月]	58,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月26日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹羽郡大口町下小口4丁目10番4				②地積 (㎡)	130	⑨法令上の規制等	1中専 (60, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	柏森 1.6km	(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 80 m、南 150 m、北 30 m		②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 13 m、規模 130 m程度、形状 長方形								
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 4m町道	交通施設	柏森駅 南東方1.6km	法令規制	1中専 (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心に共同住宅等も見られる住宅地域である。地域要因に特段の変化は見られず、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は大口町及び周辺市町の市街化区域に存する住宅地域である。需要者は大口町居住者又は周辺地域の居住者などの地縁性を有する個人であるが、周辺市町内の企業に勤務する第一次取得者層も見られる。需要の程度は、町内の人口増加を背景に底堅いものがある。需要の中心となる宅地の価格帯は総額800万~2000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、主に一般住宅を中心とする住宅地域で、収益性より居住の快適性を指向する地域的特性を有している。また、画地規模が小さく経済合理性に適合賃貸建物の想定が困難であるため収益還元法は適用しなかった。したがって、最近の不動産市場での動向を反映して求められた実証的な価格である比準価格を採用し、標準地価格との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 ■ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	愛知大口-5	[100.6]	100	100	[100.0]	72,100	標準化補正	交通 0.0	交通	交通 0.0
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境 0.0	環境	環境 -12.0
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		画地 +1.0	行政	行政	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の	[ 一般的要因 ]	[ 物価上昇等による先行き不透明感はあるものの、大口町の人口は微増傾向にあり、住宅地の需要は底堅い。	[ 地域要因 ]	[ 住環境は安定しており地域要因に特段の変化はない。	[ 個別的要因 ]	[ 個別的要因に変動はない。
	前年標準価格	71,800 円/㎡								
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□ 代表標準地 □ 標準地	標準地番号		② 変動率	年間	+0.6 %	半年間	%		
	公示価格	円/㎡								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	下村不動産鑑定事務所
大口(県)-2	愛知県	愛知第6	氏名	不動産鑑定士 下村 茂樹
鑑定評価額	9,460,000 円	1㎡当たりの価格	61,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月6日	(6) 路線価	[令和5年1月] 49,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	丹羽郡大口町替地2丁目233番				②地積 (㎡)	155	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域	北西5m町道	水道、ガス、下水	布袋 3km						
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 60 m、南 80 m、北 20 m				②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路			
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域であり、現状維持と予測する。				交通施設	布袋駅 東方3km	法令規制	1住居 (60, 200)			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		61,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡								
	原価法	積算価格		/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は尾張北部における住宅地域の圏域。需要者は同一需給圏内に居住する30歳～35歳位の一次取得者であり、圏外からの転入者も見られる。当該地域は最寄駅からはやや距離があるものの、需要に比べ供給が少ない。市場で需要の中心となる価格帯は、土地で900万円～1200万円程度、建売住宅で2500万円～3000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内において居住を目的とした多数の信頼性の高い取引事例を収集できた。これに対して、収益価格は規模が小さく効率的な賃貸建物を想定することができないため試算しなかった。当該地域は居住の快適性及び利便性を重視する住宅地域であるため、自己の居住を目的とした取引が中心である。したがって、比準価格を標準として標準地との検討を踏まえ上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 ■ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	愛知大口-6	[ 100.5 ]	100	100	[ 100.0 ]	60,800	街路	0.0	交通	0.0	交通	+3.5
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化補正	環境	0.0	環境	+12.0	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		画地	+3.0	行政	0.0	行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 60,800 円/㎡								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号								
	② 変動率	年間	+0.3 %	半年間	%							
				③ 価格変動要因	[ 一般的 ] 人口は最近5年間で増加傾向にあり、豊富な財政力を背景に活力ある産業づくり等積極的なまちづくり戦略を展開している。 [ 地域 ] 特別な変動要因はない。 [ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 鑑定評価額 11,600,000 円 and 1㎡当たりの価格 45,900 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月26日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月8日, 正常価格, 令和5年1月, 路線価又は倍率 1.2倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 丹羽郡大口町上小口1丁目276番1. (2) 範囲: 東140m, 西60m, 南60m, 北60m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は大口町及び周辺市町に存する住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は市街化調整区域内の一般住宅、農家住宅等混在の地域であり、自用目的での取引を中心として市場が形成されており、賃貸市場が未成熟であるため収益還元法は適用しなかった. (8) 公示価格とした: 愛知大口-7, 50,500 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 鑑定評価額: 57,700,000 円 and 1㎡当たりの価格: 72,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)近隣地域の特性, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格, (9)指定基準地, (10)対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社愛一はらしな鑑定. Includes 大口(県)5-2, 愛知県, 愛知第6, 氏名, 不動産鑑定士 原科 篤.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 567,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,600 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.